

# 杠杆 库存 税改

## ——博鳌亚洲论坛聚焦中国楼市三大“热词”

新华社“新华视点”记者 王存福 郑钧天 罗江

### 新华视点

正在此间举行的博鳌亚洲论坛2016年年会上,杠杆、库存、税改是关于楼市话题的三大“热词”。与会嘉宾认为,一些地方楼市加杠杆“花样百出”,部分城市去库存“压力山大”,与此同时,营改增政策“靴子”落地,楼市税负变化也将影响市场预期。

**杠杆:变了味的加杠杆方式引发泡沫过大担忧**

“今年年初以来,非限购城市放宽购房政策,除允许购买多套住房外,首套房的首付比例在降低,有些地方甚至在实际操作中执行“零首付”。美国耶鲁大学金融学教授陈志武在博鳌亚洲论坛分论坛上说,“一旦房地产市场下滑太多,部分地方政府的财政将难以以为继,银行体系的安全也会受到挑战。”

“买房的两个目的是居住和投资,如果投机性购房过多,就会出现房地产泡沫,泡沫过大就可能触发金融危机。”世界银行原首席经济学家林毅夫也在论坛上表达了类似的忧虑。

“新华视点”记者调查发现,目前,楼市外配资加杠杆形式层出不穷。尽管央行规定个人住房贷款首付比例不得低于三成,但各地以“首付贷”为代表的,为楼市继续“加杠杆”的手段花样繁多,屡屡突破最低首付比红线。

目前,除政策允许下的降低购房首付比例外,楼市加杠杆的主要方式包括:——二次抵押。部分首套房贷款仍未还清的购房者,要买第二套住房,将第一套住房再次做抵押,而不需要还清贷款。

——以“赎楼贷”为代表的短期垫资。房东将未付清贷款的房子卖给下家,当下家的首付无法偿付房子原本剩余贷款时,由贷款公司先行垫资结清。比如,欲售出的房子还欠50万元贷款,而下家首付只能出40万元,剩余10万元由贷款公司垫付。

——部分银行信用贷款化身“首付贷”。新房消费贷、装修贷等消费贷款产品本身不应用于购房。但金融机构对此类资金难以监管,可能流向购房首付,甚至比“首付贷”授信额度更高。优淘集团董事长薛建雄表示,随着金融业日益发达,各种消费贷、典当行都能支持个人购房



3月24日,博鳌亚洲论坛2016年年会在海南省博鳌开幕。新华社发

首付,这对政府监管楼市金融安全提出了新的课题。

中国人民银行、住建部、银监会三部门1年前联合宣布,将二套房首付比例下限下调至四成,公积金贷款购买首套房首付最低降至二成。2016年伊始,中央再次降低非限购城市的首付比例,最低两成。

易居智库研究总监严跃进认为,商业银行首付比例下调是一种比较健康的方式,而其他一些变了味的加杠杆方式,如“首付贷”等则放大了金融杠杆,吹大了楼市泡沫。

中国人民银行副行长潘功胜表示,央行将与相关部门一起严厉打击“首付贷”融资等叠加杠杆、变相突破住房信贷政策等行为。

**去库存:一些地方去库存方式存三大问题**

“当前各地已经采取的去化方式的有效性仍需要检验。”陈志武在博鳌亚洲论坛上说。

国家统计局数据显示,截至2月末,商品房待售面积73931万平方米,比去年末增加2077万平方米,同比增长15.7%。据中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞预计,我国商品房总库存的消化周期超过2年。三四线城市

去库存难度不减。

去年底召开的中央经济工作会议,前所未有地将楼市去库存上升到“国家任务”高度。但记者调查发现,当前部分地方楼市去库存面临强行摊派、供需错位、忽视去库存本质等三大问题。

——分配任务式。陈志武在论坛上表示,部分地方政府向下分配去库存指标,如政府公务员、国企员工等被率先“摊派”买房。如此一来,开发商的问题被转嫁给了普通购房者。

陈志武建议,最好的去库存方式就是让因盲目开发而陷入困境的开发商自然淘汰,只有这样才能堵住库存不断膨胀的源头。

——供需错位。中国房地产协会原副会长朱中一表示,一些地方库存难以去化的主要原因是供给的过剩和供需错位,“住宅产品忽略了市场有效需求,项目本身的质量问题与周边配套不足加大了库存去化难度”。

薛建雄说,前些年,政府对待房地产的态度是“大干快上”,忽略了住宅产品软硬件配套的完善。目前三四线城市对住房综合配套的城市软硬件服务跟进滞后,对购房者的生活便利性规划考虑不足。

——忽视库存背后“人的城镇化”问题。海通证券首席经济学家李迅雷认为:

质量脱贫。实践证明,只有“走心”的精准脱贫,才能赢得群众的喝彩。

充分考虑到我国脱贫攻坚的艰巨性,对一些贫困县“摘帽”脱贫不妨“扶上马后送一程”。对“脱贫不愿摘帽”的怪现象,有的地区实行“摘帽不摘政策”。例如,对实现脱贫或扶贫工作有进步的县给予资金项目奖励,给贫困县“摘帽”吃下“定心丸”。在一些生态脆弱地区的贫困县配套相应政策,降低GDP在考核中的比重,引导贫困县把工作重点用在关注民生和带领群众脱贫致富上面。通过正向激励,留出缓冲期,让“贫困摘帽”更符合地方实际。

“贫困摘帽”取信于民,需用好第三方评估制度,发挥社会监督和舆论监督的作用。一些地方在扶贫开发工作成效考核方面,邀请科研机构、社会组织等,对脱贫攻坚政策落实和相关工作进行评估,值得借鉴。在具体操作中,针对当前贫困户退出存在操作不规范、村干部决定权过大等问题,还应尽快研究完善群众有效参与机制,充分尊重贫困户的知情权。

“求木之长者,必固其根本;欲流之远者,必浚其源泉。”让7000多万贫困人口脱贫,就是要实现困难群众生活“质变”飞跃。尽管任务艰巨,但只要我们发扬实事求是精神,实施好精准扶贫方略,就一定能让打赢这场脱贫攻坚战,力争不让一个贫困地区、一个贫困群众掉队。

(新华社郑州3月24日电)

### 新华时评

中央全面深化改革领导小组第二十二次会议日前审议通过《关于建立贫困退出机制的意见》。会议强调,要按照精准扶贫、精准脱贫的要求,建立贫困户脱贫认定机制,制定严格规范透明的贫困户退出标准程序核查办法。要实事求是,严格评估,用经得起检验的摘帽标准来衡量验收,注重脱贫质量和可持续性。要坚持正向激励,留出缓冲期,在一定时间内继续实行扶持政策。

贫困退出机制是脱贫攻坚的重要内容。“贫困摘帽”要取信于民,必须经得起历史的检验,经得起群众的检验。

当前,基层扶贫一线干部转变作风,深入贫困角落“精准滴灌”,切实提高了扶贫的针对性。但在一些地方的实践中发现,摆脱贫困状态并未固化,在一定时期往往还很脆弱。尤其是面对自然灾害、因病因残等情况,“苦心帮扶几十年,一夜回到扶贫前”确实存在。此外,对“数字脱贫”、“算账脱贫”等官僚主义、形式主义的痼疾要高度警惕。

“贫困摘帽”的成效需用经得起历史检验的标准来验收。这有赖于扶贫干部勇于开拓创新,在精准施策上出实招、见实效。脱贫工作做得好不好,要同群众一起算账,既算好贫困户家庭当前的“收入账”,也要算好生产生活的“支出账”,更要算好未来的“可预期收入账”,以更全面的标准实现更高

## 『贫困摘帽』要经得起历史检验

新华社记者 甘泉

### 多吃橘子 少得病

日本一项长期研究发现:每天吃3到4个橘子,与不吃橘子的人相比,患非酒精性脂肪肝的风险下降了49%,患2型糖尿病的风险下降了57%。

橘子中富含的维生素C是预防这些疾病的重要原因。

爱吃橘子的人体内维生素C水平较高,作为一种天然的抗氧化剂,维生素C具有保护肝脏健康和预防脂肪堆积的作用。

### 国家文物局:我国文物执法与安全形势依然严峻

●四川省将在年内完成强制性地方标准清理评估

●广西柳州两名非法疫苗案嫌疑人已被控制

●云南香格里拉:大火后的“月光之城”正迈向“重生” (均据新华社电)

●贵州确认两名非法疫苗嫌疑人身份

●山东加大贫困地区基础设施投入推动农村脱贫

### 交通运输部启动船员专项检查保障水上交通安全

新华社北京3月24日电(记者 赵文君)针对所有运营船舶、航运公司、船员服务外派机构和船员,重点检查船舶配员、船员证书、船员服务资历、船员见习记录和船员任职等情况。记者24日从交通运输部获悉,交通运输部海事局今年3月启动为期一年的船舶配员专项检查活动。

此次船舶配员专项检查活动,通过船舶抵港时及开航前登轮检查、港口国及船旗国监督检查、船员服务机构检查、航运公司检查等方式,旨在有针对性地治理船舶配员不足、人证不符的顽症,严厉打击船员服务资历、见习记录造假等突出问题。

水上交通安全关键在企业,根本在船员,确保船员适任、履职尽责是保障水上交通安全的核心。交通运输部海事局要求,海事系统各单位强化现场监管效能,重点检查“四类重点船舶、5000总吨以下沿海航行船舶及1000总吨以上内河航行干散货船,发现问题要依法从严查处,绝不姑息。通过专项检查,还将探索建立健全船舶船员协同管理工作机制,落实航运公司船员管理主体责任,促进船员自律,提高船员素质。



我国万米级载人深潜器科考母船“张謇”号成功建造 3月24日,“张謇”号科考母船举行上水仪式。当日,我国万米级载人深潜器的科考母船“张謇”号成功建造,在浙江温岭举行上水仪式。“张謇”号,船长97米,船宽178米,设计排水量4800吨,设计吃水5.65米,巡航速度12节,续航力15000海里,载员60人,自持能力60天。新华社发

### 解放军第309医院援疆医疗队赴疆开展结核病义诊筛查活动

新华社乌鲁木齐3月24日电(刘济美 刘百元)24日是世界防治结核病日,解放军第309医院援疆医疗队在新疆察布查尔锡伯自治县开展了结核病义诊筛查和结核病防控宣教系列活动。

解放军第309医院全军结核病研究所所长王仲元介绍说,他们对新疆察布查尔锡伯自治县的医疗帮扶已经持续5年时间。帮扶中,他们根据当地地域和民族生活特点,制定了个性化的抗结核治疗方案,针对不同体重人群采用不同的药物剂量,既保证治疗效果,又减少了药物的不良反应。

据介绍,解放军第309医院未来的医疗帮扶将增加包括结核菌培养以及药敏等多种检查手段,构建远程信息化会诊系统,对疑难病例做到网上专家实时会诊,指导确定诊疗方案。

### 山西同煤集团同安平安煤业公司发生井下安全事故19名矿工遇难

3月23日22时10分

同煤集团同安平安煤业公司5#采区K111采区工作面发生井下安全事故

死亡19人

山西

### 我国明确没有水电规划的河流不得开展流域水电建设

新华社北京3月24日电(记者 安蓓 赵超)记者24日从国家发展改革委了解到,我国将加强流域水电全过程管理,严格流域开发规划管理。各级投资、能源主管部门须严格按照流域开发规划开展项目审核审批。没有水电规划的河流不得开展流域水电建设工作。

根据《国家发展改革委关于加强流域水电管理有关问题的通知》,河流水电规划是水电开发建设运行的重要依据,要严格按照法律法规、产业政策、技术标准和协调发展的要求,适时组织规划修编工作。

随着我国大型水电基地建设不断推进,主要河流梯级开发格局已初步形成,但流域水电运行监测和管理薄弱的问题日益显现,流域开发的全过程管理机制尚不完善,流域开发利益协调机制不够健全,流域开发影响综合监测体系尚未建立,影响了流域水电管理和综合效益的发挥。

根据通知,我国将探索建立政府引导、各利益相关方共同参与的协调机制,统筹解决流域水电建设和运行过程中涉及的综合利用、环境保护、移民安置和库区经济发展等问题。同时将健全流域梯级联合调度机制,逐步建立合作共赢的流域调度运行及效益补偿机制。

### 图话新闻



黄河壶口瀑布迎来桃花汛 3月24日,游客在山西吉县黄河壶口瀑布拍照留念。受气温回暖和上游融冰开河影响,位于山西吉县和陕西宜川县交界的黄河壶口瀑布迎来一年一度的“桃花汛”。壶口瀑布水量骤增,每秒流量达到2200立方米,形成壮观瀑布群,吸引了众多游客。



手工布鞋“纳”出山村农户致富路 3月24日,河北省沙河市大康村的农妇们在农家小院缝制布鞋。2015年,大康村利用农妇们纳布鞋的传统手艺,与沙河市一家棉织品公司签订了“公司+农户”合作协议,由公司提供原材料,回收产品,农户负责缝制手工布鞋。产品受到市场青睐,农妇每人每月增收1000元以上。



合肥:郁金香绽放迎客来 3月24日,游客在合肥大杨镇半岛花博园内观赏郁金香。近日,安徽省合肥市大杨镇半岛花博园内的10万株郁金香竞相绽放,吸引市民观花赏景,尽享春日好时光。(本栏图文均据新华社发)

### 3月24日人民币对美元 汇率中间价下跌214个基点

